



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 603 256	4 005 974
Sum inntekter		4 603 256	4 005 974
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		5 619 801	3 464 792
Sum kostnader		5 699 671	3 544 662
Driftsresultat		-1 096 415	461 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 198	39 329
Sum finansinntekter		45 198	39 329
Annen finanskostnad		505 257	299 366
Sum finanskostnader		505 257	299 366
Netto finans		-460 059	-260 037
Resultat før skattekostnad		-1 556 474	201 275
Årsresultat		-1 556 474	201 275
Totalresultat		-1 556 474	201 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 556 474	201 275
Sum overføringer og disponeringer		-1 556 474	201 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 000	225 000
Sum varige driftsmidler		225 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		225 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 610	3 600
Andre fordringer		94 951	179 935
Sum fordringer		131 561	183 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 551	763 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 551	763 454
Sum omløpsmidler		713 111	946 989
SUM EIENDELER		938 111	1 171 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 986 487	6 430 013
Sum opptjent egenkapital		-7 986 487	-6 430 013
Sum egenkapital		-7 986 487	-6 430 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 667 748	7 339 537
Øvrig langsiktig gjeld		7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 675 248	7 347 037
Sum langsiktig gjeld		8 675 248	7 347 037
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 410	2 152
Leverandørgjeld		113 091	77 871
Annen kortsiktig gjeld		67 850	174 942
Sum kortsiktig gjeld		249 351	254 965
Sum gjeld		8 924 599	7 602 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 111	1 171 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370663

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 603 256	4 005 974
Sum inntekter		4 603 256	4 005 974
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		5 619 801	3 464 792
Sum kostnader		5 699 671	3 544 662
Driftsresultat		-1 096 415	461 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 198	39 329
Sum finansinntekter		45 198	39 329
Annen finanskostnad		505 257	299 366
Sum finanskostnader		505 257	299 366
Netto finans		-460 059	-260 037
Resultat før skattekostnad		-1 556 474	201 275
Årsresultat		-1 556 474	201 275
Totalresultat		-1 556 474	201 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 556 474	201 275
Sum overføringer og disponeringer		-1 556 474	201 275



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

225 000	225 000
---------	---------

Sum varige driftsmidler

225 000	225 000
---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

225 000	225 000
---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

36 610	3 600
--------	-------

Andre fordringer

94 951	179 935
--------	---------

Sum fordringer

131 561	183 535
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

581 551	763 454
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

581 551	763 454
---------	---------

Sum omløpsmidler

713 111	946 989
---------	---------

SUM EIENDELER

938 111	1 171 989
---------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---

Sum innskutt egenkapital

0	0
---	---

Opptjent egenkapital



Udekket tap	7 986 487	6 430 013
Sum opptjent egenkapital	-7 986 487	-6 430 013
Sum egenkapital	-7 986 487	-6 430 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 667 748	7 339 537
Øvrig langsiktig gjeld	7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 675 248	7 347 037
Sum langsiktig gjeld	8 675 248	7 347 037
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 410	2 152
Leverandørgjeld	113 091	77 871
Annen kortsiktig gjeld	67 850	174 942
Sum kortsiktig gjeld	249 351	254 965
Sum gjeld	8 924 599	7 602 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	938 111	1 171 989



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1227

Norbygata 19-23 Bs



Velkommen til årsmøte i Norbygata 19-23 Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Asylet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innsendt forslag: Innglassing av balkong
8. Innsendt forslag: Forbedring av luftkvalitet og ventilasjon
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 19-23 Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere i forsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1227 Årsrapport 2023.pdf
- 2. 1231 årsregnskapet 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 7

Innsendt forslag: Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Eivind og Susanna Aamli i Norbygata 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt dialog med styreleder angående muligheten for å innglasse balkong i høst. Dette tiltaket vil betraktelig øke balkongenes brukspotensial, redusere problemet med måker og duer som samler seg på balkongene, og gjøre det enklere å komme til utvendig bod om vinteren. Vi har sett på konkrete leverandører som tilbyr innglassing uten rammer, noe som gjør at disse vil bli

Vi ønsker at sameiet åpner opp for muligheten til at hver boenhet selv kan bestemme om de ønsker å innglasse balkongen sin eller ikke. Vi tenker uavhengig at tilbudet og løsningen bør godkjennes av styret før andelseier kan starte arbeidet med innglassingen.

Styrets innstilling

Innglassing av balkonger har vært opp i SU, men har stoppet opp grunnet prioritering av andre oppgaver. Åpning for innglassing av balkonger bør koordineres med SU slik at alle sameiene, dersom de åpner opp for det, kan finne en løsning som gir et enhetlig uttrykk på innglassingen som går på tvers av sameiene. Hver enkelt sameier som ønsker innglassing vil måtte stå for kostnaden selv, men det kan muligens være noe å spare på å hente inn et felles tilbud til de sameierne som ønsker innglassing.

For å sikre at det velges en leverandør som både levere god nok kvalitet og som er solid og seriøs innstiller styret i Norbygata 19-23 på at SU gjenopptar arbeidet med innglassing av balkonger. SU bør ta kontakt med Obos-prosjekt for å kartlegge om de kan bistå i arbeidet med å velge en egnet leverandør.

Forslag til vedtak 1

Eivind og Susanna Aamli foreslår at sameiet åpner opp for muligheten til at hver boenhet selv kan bestemme om de ønsker å innglasse balkongen sin eller ikke.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at for å sikre at det velges en leverandør som både levere god nok kvalitet og som er solid og seriøs innstiller styret i Norbygata 19-23 på at SU gjenopptar arbeidet med innglassing av balkonger. SU bør ta kontakt med Obos-prosjekt for å kartlegge om de kan bistå i arbeidet med å velge en egnet leverandør.



Sak 8

Innsendt forslag: Forbedring av luftkvalitet og ventilasjon

Forslag fremmet av:

Eivind og Susanna Aamli i Norbygata 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at luftkvaliteten i leiligheten er for dårlig og at ventilasjon over vindu samt avtrekk på bad ikke er tilstrekkelig. Vi ønsker å foreslå en utredning av leiligheter med mulige tiltak som kan gjøres for å forbedre inneklimate.

Styrets innstilling

Sameiene i Jensens Have har sammen satt i gang en større teknisk gjennomgang av bygningsmasse, garasje og andre fellesarealer. Obos-prosjekt er hyrt in for å gjøre denne gjennomgangen i samarbeid med sameiene.- Hvert enkelt sameie og Jensens Have vil etter gjennomgangene få en egen vedlikeholdsplan. Denne planen vil inneholde forslag og prioriteringer av ulike vedlikeholdsprosjekter den neste ti-årsperioden. Denne planen vil være ferdig i løpet av første halvår 2024.

Utredningen det bes om i forslag 2 er dermed allerede igangsatt og vil bli sluttført i 2024. Styret anser dermed at saken allerede er ivaretatt.

Forslag til vedtak 1

Eivind og Susanna Aamli foreslår en utredning av leiligheter med mulige tiltak som kan gjøres for å forbedre inneklimate.

Forslag til vedtak 2

Utredningen det bes om i forslag 2 er allerede igangsatt og vil bli sluttført i 2024. Styret anser dermed at saken allerede er ivaretatt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Andersen
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Robina Shaheen
Stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Floten
Stiller til gjenvalg
- Erlend Tvenning Hansen
Stiller til gjenvalg.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Kristian Andersen	Norbygata 23
Styremedlem	Ragnhild Hoem	Vålerenggata 28
Styremedlem	Tor F. Nilsen	Norbygata 23
Styremedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F
Varamedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A
Varamedlem	Erlend Tvenning Hansen	Smalgangen 20

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Norbygata 19-23 Bs

Sameiet består av 67 seksjoner.

Norbygata 19-23 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 412

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2023.

- Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i 2023. Styreleder i Norbygata 19-23 er samtidig styreleder i SU og har deltatt på 5 SU-møter (Samarbeidsutvalget for Jessens Have).
- 2023 har også vært preget av økte utgifter på renter, energi, kommunale avgifter og generell prisstigning. Styret har derfor hatt fokus på kostnadskontroll i løpet av året.
- Flere av takterrassene i de fire sameiene i Jessens Have har de siste 3-4 årene hatt lekkasjer som har medført store vannskader i leilighetene i etasjen under terrassene. I 2023 var det to slike lekkasjer, en i Breigata og en i Tøyenbekken. De fire sameiene i Jessens Have gikk i forbindelse med disse lekkasjene sammen om å kartlegge årsaken til lekkasjene. Dettet arbeidet ble ledet av Obos-prosjekt. Det viste seg at membranene som ble lagt når byggene ble satt opp både var dårlig lagt og var i ferd med å smuldre helt opp. For å unngå ytterligere skader ble det anbefalt fra Obos-prosjekt å skifte ut membran på alle takterrasser i Jessens Have. Dette arbeidet ble igangsatt våren 2023 og slutført før jul i 2023. Rehabiliteringen hadde for Norbygata 19-23 en kostand på drøyt 1 693 065 millioner. Kostnaden ble i hovedsak ble finansiert gjennom et lån i Obos-banken på 1,5 millioner, den resterende summen ca 193 000,- ble tatt fra arbeidskapitalen.
- I tillegg har styret behandlet en rekke mindre saker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Eventuelle vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som ikke var medregnet i budsjett. Som man kan se i note 3 gjelder dette tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til garasje, drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 463 761.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 875 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 19-23 Bs.

Lån

Norbygata 19-23 Bs har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og 5% økning i garasjeleien.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norbygata 19-21-23 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 29	1227 Årsrapport 2023.pdf	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 29

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

1227 Årsrapport 2023.pdf



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 583 762	4 002 304	4 584 000	4 858 000
Andre inntekter	3	19 494	3 670	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 603 256	4 005 974	4 584 000	4 858 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 438	-7 000	-6 942	-7 200
Forretningsførerhonorar		-126 760	-121 885	-127 980	-130 600
Konsulenthonorar	7	-21 663	-47 977	-40 000	-45 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-2 219 001	-441 646	-635 000	-875 000
Forsikringer		-404 244	-355 160	-398 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-869 329	-739 114	-843 100	-992 000
Garasjer	10	-422 167	-178 020	-190 125	-200 000
Kostnader sameie	18	-851 851	-878 815	-967 000	-923 000
Energi/fyring		-161 719	-195 778	-207 300	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 275	-320 457	-343 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-186 854	-178 440	-187 306	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 699 671	-3 544 662	-4 026 123	-4 459 170
DRIFTSRESULTAT		-1 096 415	461 312	557 877	398 830
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	45 198	39 329	0	0
Finanskostnader	13	-505 257	-299 366	-391 000	-611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-460 059	-260 037	-391 000	-611 000
ÅRSRESULTAT		-1 556 474	201 275	166 877	-212 170
Overføringer:					
Udekket tap		-1 556 474	0		
Reduksjon udekket tap		0	201 275		



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	225 000	225 000
SUM ANLEGGSMIDLER		225 000	225 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 193	11 991
Kundefordringer		36 610	3 600
Forskuddsbetalte kostnader		89 758	82 213
Andre kortsiktige fordringer		0	85 732
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	0	135 626
Driftskonto OBOS-banken		581 251	627 536
Sparekonto OBOS-banken		300	292
SUM OMLØPSMIDLER		713 112	946 989
SUM EIENDELER		938 112	1 171 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 986 487	-6 430 013
SUM EGENKAPITAL		-7 986 487	-6 430 013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 667 748	7 339 537
Annen langsiktig gjeld	17	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 675 248	7 347 037
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 850	39 316
Leverandørgjeld		113 091	77 871
Påløpte renter		54 037	2 152
Påløpte avdrag		14 373	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	0	135 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 351	254 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 112	1 171 989



9

Norbygata 19-23 Bs

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	0	487 021

Oslo, __. __. 2024

Styret i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Rolf Kristian Andersen /s/

Ragnhild Hoem /s/

Tor F. Nilsen /s/

Robina Shaheen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

PRINSIPPENDRING

Jensens Have Sameie har valgt å avvikle 0-regnskap, og gå over til egenkapital fra 2023. Dette ble vedtatt i styremøte 07.11.2022. Det er hensikmessig å gå bort fra prinsippet om 0-regnskap, da sameie kan bygge seg opp en tilfredsstillende likviditet, og ikke tømmes for midler hvert år.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 348 464
Garasjeleie	234 578



Ekstra kjellerbod	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 583 762

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, Oslo kommune	19 494
SUM ANDRE INNTEKTER	19 494

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 319
Andre konsulentonorarer	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-21 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-1 693 065
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 693 065
Drift/vedlikehold bygninger	-309 685
Drift/vedlikehold VVS	-50 106
Drift/vedlikehold elektro	-12 737
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 219 001

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-407 211
Renovasjonsavgift	-462 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-869 329

**NOTE: 10
GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-422 167
SUM KOSTNADER GARASJER	-422 167

SUM GARASJER	-422 167
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-37 215
Renhold ved firmaer	-141 405
Andre fremmede tjenester	-847
Andre kontorkostnader	-1 590
Telefon, annet	-881
Bank- og kortgebyr	-3 416
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 854

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	354
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 430
SUM FINANSINNTEKTER	45 198

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-455 626
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 631
SUM FINANSKOSTNADER	-505 257

NOTE: 14**GARASJEPLASS**

Garasjeplass (sameiet eier 3 garasjeplasser)	225 000
SUM LEILIGHETER	225 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 102 912	
Nedbetalt tidligere	-3 236 625	
Nedbetalt i år	164 047	
		-7 175 490

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 500 000	
Nedbetalt i år	-1 492 258	
		-1 492 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 667 748****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-7 500
--------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-7 500****NOTE: 18****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 27,85% av Jensens Have Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden Jensens Have Sameie.

Andel egenkapital i sameiet for 2023 vil bli inntatt i regnskapet i 2024.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83617532. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



JENSENS HAVE SAMEIET ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 099 764	2 933 055	4 100 000	3 973 000
Innbetalinger		0	-190 183	0	0
Garasjer	10	111 600	0	0	0
Andre inntekter	3	6 823	1 799	1 140 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 218 187	2 744 670	5 240 000	3 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-572 078	-537 283	-654 100	-643 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 688	-8 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-53 645	-51 580	-54 000	-55 620
Konsulenthonorar	7	-152 260	-23 062	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-360 611	-213 803	-350 000	-685 000
Forsikringer		-63 464	-9 109	-9 845	-10 000
Kommunale avgifter	9	-58 685	-43 553	0	0
Garasjer		0	0	0	0
Kostnader sameie		0	481 445	0	0
Energi/fyring	11	-1 155 002	-1 434 069	-1 728 100	-1 612 000
TV-anlegg/bredbånd		-349	0	-1 140 000	0
Andre driftskostnader	12	-808 523	-825 829	-729 000	-961 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 312 742	-2 744 530	-4 773 045	-4 085 820
DRIFTSRESULTAT		905 445	140	466 955	-112 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 274	515	0	0
Finanskostnader		0	-655	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 274	-140	0	0
ÅRSRESULTAT		911 719	0	466 955	-112 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		911 719			



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		65 250	48 160
Forskuddsbetalte kostnader		0	21 101
Andre kortsiktige fordringer	14	0	65 249
Garasjeregnskap		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 147 873	266 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 519	15 615
Sparekonto OBOS-banken		72 184	70 283
Sparekonto OBOS-banken II		225	219
SUM OMLØPSMIDLER		1 301 050	487 021
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 301 050	487 021
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		911 719	0
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		911 719	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		311 465	329 566
Skyldige offentlige avgifter	15	33 510	32 864
Annen kortsiktig gjeld	16	44 357	124 591
SUM KORTSIKTIG GJELD		389 331	487 021
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 301 050	487 021
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen /s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Jan William Haagenen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

PRINSIPPENDRING

Jensens Have Sameie har valgt å avvike 0-regnskap, og gå over til egenkapital fra 2023. Dette ble vedtatt i styremøte 07.11.2022. Det er hensikmessig å gå bort fra prinsippet om 0-regnskap, da sameie kan bygge seg opp en tilfredsstillende likviditet, og ikke tømmes for midler hvert år.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 471 912
Garasjeleie	627 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 099 764

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Faktura Gebyrer	688
Nøkler	3 600
Refusjon VVS	2 535
SUM ANDRE INNETEKTER	6 823

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-434 892
Påløpte feriepenger	-44 359
Arbeidsgiveravgift	-80 100
Pensjonskostnader	-7 510
Pensjonskostnader innskudd	-2 283
Yrkesskadeforsikring	-2 935

SUM PERSONALKOSTNADER **-572 078**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket sommer avslutning for kr 6 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-141 450

SUM KONSULENTHONORAR **-152 260**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 894
Drift/vedlikehold VVS	-3 434
Drift/vedlikehold elektro	-64 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 616

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-360 611**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-58 685
--------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-58 685**

**NOTE: 10
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

El-bil	111 600
SUM INNETEKTER GARASJER	111 600

SUM GARASJER	111 600
---------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 433
Fjernvarme	-1 146 569
SUM ENERGI / FYRING	-1 155 002

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-54 000
Container	-80 888
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-73 043
Diverse leiekostnader/leasing	-52 433
Verktøy og redskaper	-985
Telefon-/kontormaskiner	-9 487
Driftsmateriell	-20 446
Lyspærer og sikringer	-2 838
Vaktmestertjenester	-39 349
Vakthold	-422 822
Renhold ved firmaer	-7 500
Snørydding	-20 203
Andre fremmede tjenester	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 300
Telefon, annet	-13 894
Bank- og kortgebyr	-2 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 523

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 907
SUM FINANSINNETEKTER	6 274

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

1221 Breigata 19-23 /Motzfeldtsgt 5	53 452
1227 Norbygata 19-23 Bs	11 797
Viderefakturering	-65 250



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **0**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 519
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 991
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33 510

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-44 359
Øredifferanse	2
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 357

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



1231 - JENSSENS HAVE SAMEIE

ØKONOMISK RAPPORT PR. 31.12.2023

Tekst	GA1231	FE1231	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	627 852	3 471 912	4 099 764
INNTEKTER GARASJER	111 600	0	111 600
ANDRE INNTEKTER	0	6 823	6 823
SUM INNTEKTER	739 452	3 478 735	4 218 187
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-114 387	-457 692	-572 078
STYREHONORAR	-16 000	-64 000	-80 000
REVISJONSHONORAR	-1 625	-6 500	-8 125
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-10 729	-42 916	-53 645
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-131 086	-21 174	-152 260
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 097	-244 514	-360 611
FORSIKRINGER	-55 586	-7 878	-63 464
KOMMUNALE AVGIFTER	-11 737	-46 948	-58 685
ENERGI / FYRING	-231 000	-924 002	-1 155 002
TV-ANLEGG/BREDBÅND	0	-349	-349
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 061	-529 462	-808 523
SUM DRIFTSKOSTNADER	-967 308	-2 345 434	-3 312 742
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-227 857	1 133 301	905 445
DRIFTSRESULTAT:	-227 857	1 133 301	905 445
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	0	6 274	6 274
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	0	6 274	6 274
RESULTAT	-227 857	1 139 575	911 719



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 1227 Selskapsnavn: Norbygata 19-23 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

28 av 29

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.